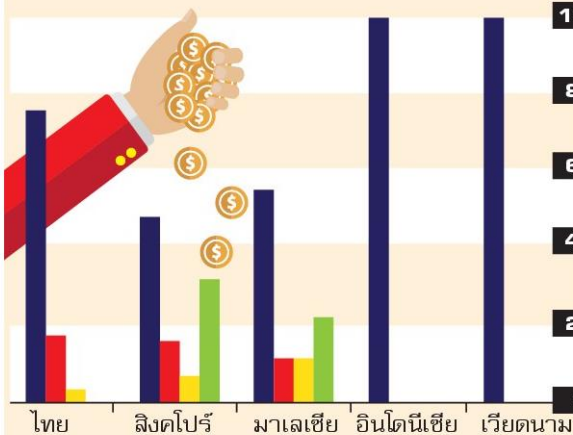


# ทูตต่างชาติขยายปีก บุกหนักก่อสร้างไทย

## เหตุผลในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ นอกประเทศของคนจีน

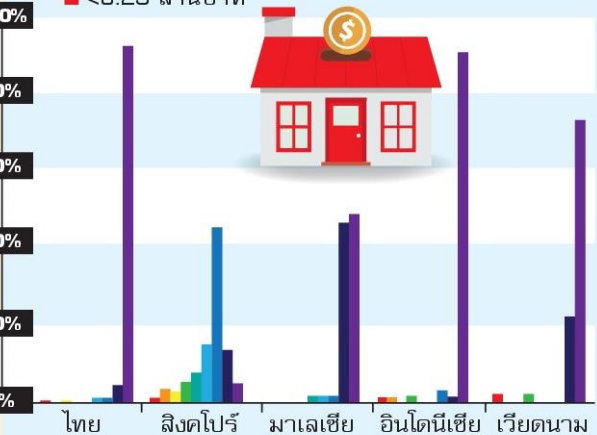
- เพื่อการลงทุน
- เพื่อการท่องเที่ยวและพักผ่อน
- เพื่อการย้ายถิ่นฐาน
- เพื่อการศึกษา



ที่มา : โรสแลนด์ (ประเทศไทย)

## ระดับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่คนจีนสนใจ

- >105 ล้านบาท
- 66-100 ล้านบาท
- 49.5-66 ล้านบาท
- 41.25-49.5 ล้านบาท
- 33-41.25 ล้านบาท
- 24.75-33 ล้านบาท
- 16.5-24.75 ล้านบาท
- 8.25-16.5 ล้านบาท
- <8.25 ล้านบาท



บางกอกโพสต์ กราฟฟิก

### โซครีย์ สิบแลท

ปฏิเสธไม่ได้ว่าการแข่งขันในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไทยนับวันจะทวีความรุนแรงขึ้นเรื่อยๆ ปัจจัยที่ผลักดันให้เติบโตมาจากการที่ไทยเป็นเมืองท่องเที่ยวอันดับต้นๆ ของโลก อีกทั้งรัฐบาลมีการเดินหน้าโครงการสาธารณูปโภคพื้นฐาน ไม่ว่าจะเป็นรถไฟฟ้าหลายเส้นทาง รถไฟความเร็วสูง รวมไปถึงโครงการระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก หรืออีอีซี ให้เกิดขึ้น ที่เป็นตัวเร่งให้เกิดการเข้ามาลงทุนของต่างชาติ โดยเฉพาะจากกลุ่มทุนญี่ปุ่นและจีน ซึ่งถือเป็นกลุ่มทุนหลักที่เดินเข้ามาลงทุนในไทยอย่างมากเวลานี้

**พีระพงศ์ จรูญเอก** ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ กล่าวว่า การร่วมลงทุนกับทุนต่างชาติ ในรูปแบบ JV หรือ Joint Venture ถือเป็นกระดุมเม็ดแรกในการพัฒนาโครงการให้เป็นระดับสากลมากขึ้น สะท้อนให้เห็นจากการที่บริษัทร่วมทุนกับ โนมูระ เรียวเอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ ประเทศญี่ปุ่น พบว่าก่อนที่จะมาร่วมมือกับออริจิ้น เขาต้องมาศึกษาแผนธุรกิจที่บริษัทเคยดำเนินการมาที่ผ่านมามีบริษัทดำเนินธุรกิจมานาน 9 ปี ขณะที่โนมูระฯ ทำธุรกิจมาไม่ต่ำกว่า 60 ปี

“โครงการที่จะร่วมทุนพัฒนากับโนมูระฯ นั้นถึงขั้นไปเปิดโรงแรมใกล้กับโครงการที่จะพัฒนาว่าตลาดอยู่ตรงนั้นเป็นอย่างไร เพื่อให้เข้าใจถึงศักยภาพการทำงานเป็นขั้นตอนที่ชัดเจน ทำให้ทีมงานคนไทยต้องทำงานกันอย่างหนักเป็นการฝึกให้มีวินัยเหมือนคนญี่ปุ่น มีการคิดที่เป็นกระบวนการเพื่อที่จะได้สินค้าและกระบวนการที่ดี” พีระพงศ์ย้ำ ขณะเดียวกันก็ต้องมีพาร์ทเนอร์กับบริษัทพันธมิตรทางจีนและฮ่องกง เพื่อนำสินค้าไปขายในต่างประเทศ คือ บริษัท ฟิลคริม โกลบอล ซึ่งเป็นทั้งบริษัทลงทุนและตัวแทนจำหน่ายอสังหาฯ ให้

กับบริษัทในตลาดต่างประเทศ

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมารัฐไม่ได้จับมือกับทุนจากญี่ปุ่นเพียงประเทศเดียว แต่ต้องการเป็นพันธมิตรกับทุนจากหลายประเทศ ไม่ว่าจะเป็นทุนจากจีน เนื่องจากจีนเขาเอาคนเข้ามาและมีดีมานด์จากกำลังซื้อ ปัจจุบันต้องมองว่าการพัฒนาคอนโดมิเนียมนั้นเป็นการพัฒนาเพื่อส่งออกด้วยเหมือนกับการขายสินค้า เนื่องจากจะได้เงินจากต่างประเทศเข้ามาซื้อของไทย

ที่ผ่านมามีความต้องการที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลเฉลี่ยอยู่ปีละ 4 แสนล้านบาท แต่ปัจจุบันกำลังซื้อมาจากจีน ฮองกง และสิงคโปร์ มันมีสัดส่วนที่เพิ่มขึ้น จะเห็นได้ว่าตลาดอสังหาฯ โดยเฉพาะคอนโดที่เติบโตได้นั้นมาจากความต้องการของต่างชาติ โดยเฉพาะจากจีนในปัจจุบันไม่ต่ำกว่า 20% ที่ผ่านมารัฐมีการพัฒนาโครงการร่วมกับบริษัท โนมูระฯ 5 โครงการ มูลค่ากว่า 2 หมื่นล้านบาท และพัฒนาอิกซ์ยูเอสโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์อีก 2 โครงการ บริเวณทองหล่อและสุขุมวิท 24 มูลค่ากว่า 6,000 ล้านบาท

“ก่อนหน้านี้ บริษัท โนมูระฯ เคยจัดๆ จ้องๆ ที่จะเข้ามาพัฒนาอสังหาฯ ในไทยมากกว่า 4-5 ปีแล้ว ก่อนที่จะมาเริ่มคุยกับทางออริจินซึ่งมีแนวคิดที่ตรงกัน จึงได้มาร่วมกันพัฒนาโครงการประเทศไทยถือว่าอยู่ในชัยภูมิที่ดีกว่านำอสังหาฯ ไปขายให้ต่างชาติ อย่างคนจีนก็เปลี่ยนไปเยอะ อย่างจีนเข้าเก่งเรื่องเทคโนโลยีเป็นอย่างมาก เขาไม่ต้องใช้เงินสดแล้วโนแคชเลส คนจีนสามารถอยู่กับคนไทยและชาติอื่นๆ ได้อย่างดี เพราะการอยู่ร่วมกันหลายชาติ ทำให้สังคมเป็นอินเตอร์เนชั่นแนลมากยิ่งขึ้น” พี่ระพงค์ กล่าว

ทั้งนี้ การจับมือกับทุนต่างชาตินั้นจะได้มุมมองใหม่ๆ ที่ตลาด อย่างญี่ปุ่นจะได้ความเชี่ยวชาญทางด้านวิศวกรรมระบบการก่อสร้าง ส่วนการเป็นพันธมิตรกับจีนจะได้มุมมองด้านการค้าขาย ซึ่งเขาเป็นประเทศเกิดใหม่ ที่ประชากรมีความร่ำรวยและพร้อมที่จะเอาเงินออกนอกประเทศ เนื่องจากเขาเก็บเงินไว้ในประเทศอย่างเดียวจะรู้สึกว่าจะไม่ปลอดภัย เพราะเคยเป็นคอมมิวนิสต์มาก่อน เมื่อมีเงินมากขึ้นจะต้องนำเงินออกไปลงทุน

ในต่างประเทศ นอกจากนี้พาร์ทเนอร์จากสิงคโปร์ก็มีความเชี่ยวชาญทางการเงิน ซึ่งเป็นประเทศเล็กแต่บุคลากรมีความสามารถในการลงทุนและการตัดสินใจที่ดี ในบริษัทเดียวกันอาจจะมีการพาร์ทเนอร์อย่างน้อย 3 ประเทศ ถือเป็นความร่วมมือที่ดี

ปัจจุบันบริษัทมีการร่วมทุนกับต่างชาติมีเฉพาะรูปแบบคอนโดมิเนียม เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์และโรงแรม แต่ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจาที่จะร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการแนวราบด้วย

**สุรเชษฐ กองชีพ** ผู้อำนวยการฝ่ายวิจัยตลาด ไรส์แลนด์ (ประเทศไทย) กล่าวว่า ทุนจากจีนมีแนวโน้มว่าจะเข้ามาลงทุนในอสังหาฯ ในต่างประเทศเพิ่มมากขึ้นโดยเฉพาะในไทย เนื่องจากมองเห็นโอกาสการลงทุนในระยะยาว ซึ่งรูปแบบของการลงทุนนั้นจะไม่นิยมอนุมัติขอเป็นฝ่ายบริหารจัดการเองและบริษัทที่ร่วมลงทุนต้องลงทุนในสัดส่วนใกล้เคียงกัน ปัจจุบันกลุ่มทุนจีนมาลงทุนในอสังหาฯ ไทยแล้วกว่า 1.25 แสนล้านบาท ซึ่งแนวโน้มนั้นจะมีเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ■